

Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro



Sagres Desenvolvimento Imobiliário
S/A

Porto Alegre/RS, agosto de 2020

Sumário

1. Considerações Gerais.....	1
2. Elaboração	2
3. Contextualização.....	3
3.1 Histórico da Empresa	4
4. Composição do Passivo	5
5. Proposta de Amortização.....	6
6. Premissas Estabelecidas.....	10
6.1 Período de Elaboração	10
6.2 Projeção de Faturamento.....	11
6.3 Custos e Despesas Variáveis.....	11
6.4 Custos Fixos	11
6.5 Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais.....	12
6.6 Necessidade de Capital de Giro (NKG)	12
6.8 Investimentos em CAPEX	13
7. Demonstrações Financeiras Projetadas	13
7.1 Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado	13
7.2 Demonstrativo de Fluxo de Caixa Projetado.....	14
7.3 Balanço Patrimonial Projetado.....	15
8. Teste de Razoabilidade do Plano	17
9. Disposições Finais e Conclusão.....	19

1. Considerações Gerais

O presente laudo econômico-financeiro tem por objetivo avaliar a viabilidade econômico-financeira no âmbito do Plano de Recuperação Judicial de Sagres Desenvolvimento Imobiliário S/A– Em Recuperação Judicial, sociedade anônima inscrita no CNPJ sob nº 01.081.268/0001-68, sediada na rua dos Andradas nº 1155 sala 1106, Centro Histórico, Porto Alegre/RS, CEP: 90.020-015 ora denominada “Sagres” ou “Recuperanda”.

Este laudo foi elaborado pela Mirar Contabilidade SS, inscrita no CNPJ sob nº 18.158.223/0001-47, única e exclusivamente como subsídio à elaboração do Plano de Recuperação Judicial (PRJ) da recuperanda e não se confunde com, ou superpõe ou modifica os termos e condições do PRJ e não deve ser desagregado, fragmentado ou utilizado em partes pela recuperanda e seus representantes, por credores ou quaisquer terceiros interessados.

Este documento foi elaborado com base em informações, estimativas e projeções fornecidas e revisadas pela Sagres, além de informações de mercado (fontes públicas). Não há validação independente dessas fontes por parte da Mirar Contabilidade. As informações fornecidas e demonstrações financeiras elaboradas pela Sagres estão sob a responsabilidade única e exclusiva dos administradores da empresa. Não é atribuição da Mirar Contabilidade auditar, rever ou opinar sobre as demonstrações financeiras ou as informações fornecidas pela recuperanda. Dessa forma, a Mirar Contabilidade não assume qualquer responsabilidade ou obrigação relacionada à exatidão, veracidade, integridade ou suficiência das informações prestadas pela Sagres, as quais são de sua única e exclusiva responsabilidade.

A Mirar Contabilidade não assume qualquer responsabilidade pela correção, suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações apresentadas no plano de recuperação judicial, não podendo ser responsabilizada por qualquer omissão ou por quaisquer perdas ou danos, diretos ou indiretos, de qualquer natureza, que decorram do uso das informações contidas no plano de recuperação judicial.

A Mirar Contabilidade reserva-se no direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer tempo, conforme as variáveis econômicas, operacionais, climáticas e de mercado sejam alteradas, em razão de alterações no plano de recuperação judicial, ou de demais condições que provoquem mudanças nas bases de estudo.

2. Elaboração



O presente laudo foi conduzido sob a responsabilidade da empresa, Mirar Contabilidade SS, inscrita no CNPJ sob nº 18.158.223/0001-47, com sua sede em Porto Alegre/RS, à Rua Dom Pedro II, nº. 882. A responsabilidade técnica pela coordenação e elaboração deste laudo de avaliação compete aos seguintes profissionais:

João Carlos Meroni Miranda

Contador, especialista em finanças corporativas, especialista em turnaround de empresas, mestre em administração de empresas e negócios, doutorando em economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, professor universitário de graduação e pós-graduação na Faculdade Brasileira de Tributação – FBT e membro do *Turnaroud Management Association* (TMA) Brasil e do *International Association of Restructuring* (INSOL). Profissional registrado no Conselho Regional de Contabilidade do Rio Grande do Sul sob nº. CRC/RS 37.218.

Diego Leandro Malgarizi

Contador graduado pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, pós-graduado em gestão de tributos e planejamento tributário pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, mestrando em gestão e negócio pela UNISINOS. Profissional registrado no Conselho Regional de Contabilidade do Rio Grande do Sul sob nº CRC/RS 90.107.

Mariana Daher Miranda

Graduada em administração de empresas e ciências contábeis pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, especialista em gestão financeira, controladoria e auditoria pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Membro do *Turnaroud Management Association* (TMA) Brasil e do *International Association of Restructuring* (INSOL). Profissional registrada no Conselho Regional de Contabilidade do Rio Grande do Sul sob nº. CRC/RS 96.793.

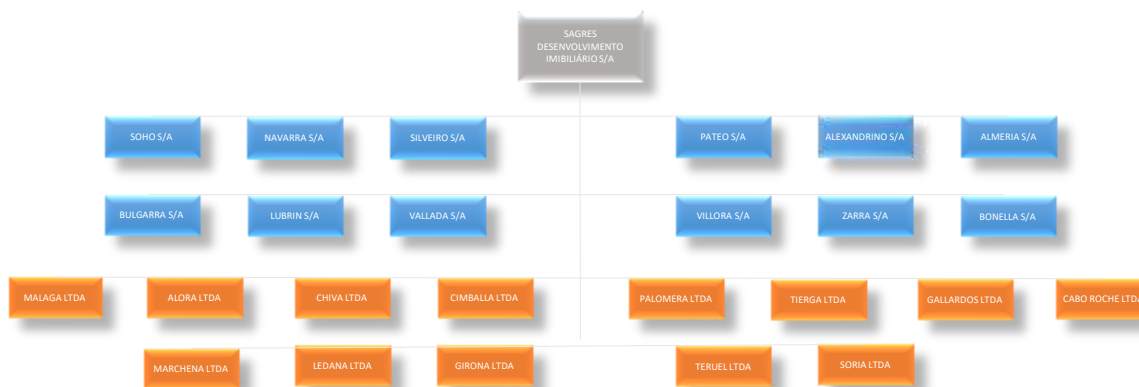
3. Contextualização



3.1 Histórico da Empresa

A requerente é pessoa jurídica de direito privado, fundada em 15/02/1996 no município de Porto Alegre/RS, sempre no ramo da construção civil, basicamente em incorporações imobiliárias (construção de edifícios de apartamentos e loteamentos), já tendo construído mais de 5.000 unidades imobiliárias, estando em fase de desenvolvimento 4 (quatro) empreendimentos imobiliários com VGV (valor geral de vendas) estimado de R\$331.424.000,00, conforme demonstrado no estudo de viabilidade que será apresentado no momento próprio.

À conta de exigências do mercado imobiliário, particularmente do setor bancário de financiamentos para a produção de imóveis (apartamentos e terrenos) em construção, constituiu ao longo de sua história as seguintes Sociedades (“SPE’s” – Sociedades de Propósito Específico) por ela controladas, cada uma criada para um único e específico empreendimento:



A sociedade tem seus atos praticados pelo seu Diretor Laerte Wanderley Sopper, conforme instrumento de constituição e deliberações em assembleias e Capital Social no valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).



A SAGRES Desenvolvimento Imobiliário S.A., voltada para a atividade de construção e incorporação imobiliária, foi fundada em 15/02/1996. O foco de atuação da SAGRES é a incorporação e construção de prédios residenciais, loteamentos residenciais e Centros Comerciais, atendendo as especificidades de cada demanda. A área de atuação da SAGRES compreende o estado do Rio Grande do Sul.

A SAGRES, atenta à percepção de mercado, possui uma estrutura administrativa experiente visando buscar a excelência de seus produtos que são desenvolvidos em observância às normas da ISO 9001 e do PBQP-H, Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade no Habitat Nível-A.

As empresas controladas e a própria holding controladora, ao longo dos seus vinte e quatro anos de existência e atuação no mercado imobiliário, chegou a ter 1,5 mil empregados diretos e indiretos, gerando, com isso, milhares de oportunidades de trabalho. Os empreendimentos em desenvolvimento chegarão a gerar outro tanto de oportunidades de emprego.

Atualmente, estão em desenvolvimento quatro (04) empreendimentos, em fase de projeto – compreende desde a etapa de viabilidade até seu desenvolvimento e aprovação, cujos desdobramentos são essenciais para o processo de reestruturação em curso. A planilha abaixo ilustra e dá a dimensão das obras (em VGV – Valor Geral de Vendas):

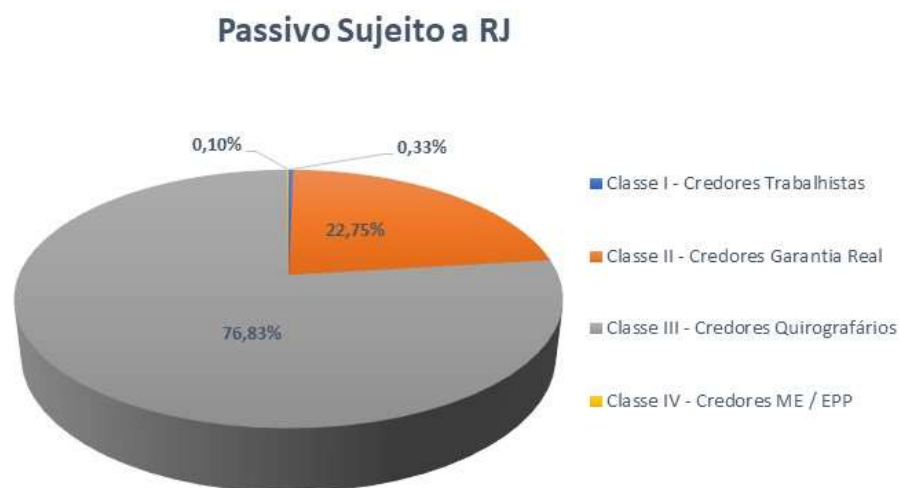
SOCIEDADE	EMPREENDIMENTO	LOCALIDADE	UNIDADES	VG V (R\$)	RESULTADO (R\$)
Bonella Empreendimentos Imobiliários S.A.	Serenna Residence (Segunda Fase)	Pelotas/RS	144	56.710.000,00	14.420.000,00
Cimballa Empreendimentos Imobiliários S.A.	Villa Canuso	Rio Grande/RS	184	77.600.000,00	12.900.000,00
Cabo Roche Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Av. Dr. Barcelos	Canoas/RS	241	122.436.000,00	22.880.000,00
Sagres Desenvolvimento Imobiliário S.A.	Multipropriedades Ferrugem	Garopaba/SC	76	74.678.000,00	25.830.000,00
TOTAL			645	331.424.000,00	76.030.000,00

4. Composição do Passivo



Conforme art. 49 da LFRE, a composição do passivo da Sagres Desenvolvimento Imobiliário S/A condiciona ao Plano de Recuperação Judicial, as pessoas físicas e jurídicas mencionadas na lista de credores apresentada na inicial do processo, a qual deverá ser substituída pela lista de credores a ser consolidada pelo Administrador Judicial (art.7º, parágrafo 2º) ou por decisões judiciais futuras.

Para efeito de amortização do Plano de Recuperação Judicial, o passivo sujeito a recuperação judicial da Sagres Desenvolvimento Imobiliário S/A é de R\$ 82.222.076,51 (oitenta e dois milhões, duzentos e vinte e dois mil, setenta e seis reais e cinquenta e um centavos) dividido, em termos nominais e percentuais, conforme ilustrado pelo gráfico a seguir:



Classe	Valor	%
Classe I - Credores Trabalhistas	268.277,18	0,33%
Classe II - Credores Garantia Real	18.703.221,26	22,75%
Classe III - Credores Quirografários	63.171.647,29	76,83%
Classe IV - Credores ME / EPP	78.930,78	0,10%
Passivo Sujeito Total	82.222.076,51	100%

5. Proposta de Amortização



O Passivo Sujeito à recuperação judicial está com base na primeira relação de credores anexada na petição inicial e dividido nas seguintes classes conforme art. 41 da Lei 11.101/05:

Classe I - Créditos Trabalhistas: Créditos oriundos das relações de trabalho;

Classe II - Créditos com Garantia Real: Créditos decorrentes das operações com garantias reais;

Classe III - Créditos Quirografários: Créditos decorrentes das operações sem garantias;

Classe IV - Créditos com ME/EPP: Crédito decorrentes das operações com microempresas e empresas de pequeno porte.

Abaixo detalhamos as formas proposta de pagamento aos credores, descritas no Plano de Recuperação Judicial da Sagres Desenvolvimento Imobiliário S/A, que estão representadas nas demonstrações financeiras e fluxo de caixa projetado.

Pagamento dos Credores Trabalhistas

Os credores trabalhistas, equiparados a trabalhistas, ou quaisquer outros de natureza alimentar, que se enquadram na classe prevista no inciso I do artigo 41 da LREF serão pagos da seguinte forma: (i) mediante compensação de eventuais créditos; (ii) integralmente, até o limite de 25 (vinte e cinco) salários mínimos por credor, vigentes na data de apresentação do Plano, em até um ano da homologação do Plano de Recuperação Judicial. O saldo remanescente ao limite ora estipulado, se houver, será quitado mediante nota promissória, a qual deverá ser resgatada nas mesmas condições que os credores quirografários não financeiros, conforme capítulo V do Plano de Recuperação Judicial. O pagamento dos credores desta classe operarão quitação ampla, geral e irrestrita, inclusive contra eventuais co-responsáveis, substitutos ou subsidiários.

Pagamento dos Credores com Garantia Real



Os credores com garantia real que se enquadram na classe prevista no inciso II do artigo 41 da LREF serão pagos através de um plano de amortização progressiva, nos seguintes termos: i) 1% (um por cento) por ano, do 1º ao 5º ano; 2% (dois por cento) por ano, do 6º ao 10º ano; 3% (três por cento) por ano, do 11º ao 15º ano; 70% (setenta por cento) no 16º ano. Os percentuais incidem sobre o saldo devedor, tomando por base o montante inscrito na relação ou quadro geral de credores. A referência a “ano” observará o termo inicial estabelecido abaixo. ii) Correção: todos os pagamentos serão corrigidos anualmente pela TR a partir da data do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial, pro rata dies. iii) Juros Compensatórios: serão aplicados juros compensatórios de 1% (um por cento) ao ano, contabilizados desde a data do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial, pro rata dies. iv) Bônus de Adimplemento 1: o pagamento integral e tempestivo das parcelas referidas no item “i” acima (do 1º ao 15º ano) dará direito a recuperanda a um bônus de adimplemento correspondente a 90% (noventa por cento) da última parcela referente ao 16º ano. v) Bônus de Adimplemento 2: a qualquer momento, a recuperanda poderá, conforme disponibilidade de caixa e ao seu critério, efetuar pagamentos antecipados das parcelas previstas entre os anos 1 e 15, referidas no item “i”, acima. Estes pagamentos, que deverão se dar em iguais condições para todos os credores de cada classe, se consistirem em antecipação superior a 12 (doze) meses em relação ao prazo de vencimento previsto, outorgarão à recuperanda um bônus de adimplemento consistente em 70% (setenta por cento) de desconto do valor da parcela antecipada. vi) Termo Inicial dos Pagamentos: os pagamentos iniciarão no dia 25 do 20º (vigésimo) mês contado da data do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial.

Pagamento dos Credores Quirografários

O plano prevê a classificação dos Credores Quirografários em Financeiros e Não Financeiros. A classificação dos quirografários se justifica pela necessidade da empresa de manter relações comerciais de fornecimento com os credores operacionais, de ter à sua disposição novos recursos de capital para o cumprimento do Plano ou para recomposição do capital de giro, bem como pela sua preocupação em atender aos credores de menor crédito, justamente aqueles que mais sofrem os efeitos da recuperação judicial, ou aqueles cujos créditos derivam de repasses de recursos oficiais.

Pagamento dos Credores Quirografários Financeiros



Os credores quirografários financeiros serão pagos através de um plano de amortização progressiva, nos seguintes termos: i) 1% (um por cento) por ano, do 1º ao 5º ano; 2% (dois por cento) por ano, do 6º ao 10º ano; 3% (três por cento) por ano, do 11º ao 15º ano; 70% (setenta por cento) no 16º ano. Os percentuais incidem sobre o saldo devedor, tomando por base o montante inscrito na relação ou quadro geral de credores. A referência a “ano” observará o termo inicial estabelecido abaixo. ii) Correção: todos os pagamentos serão corrigidos anualmente pela TR a partir da data do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial, pro rata dies. iii) Juros Compensatórios: serão aplicados juros compensatórios de 1% (um por cento) ao ano, contabilizados desde a data do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial, pro rata dies. iv) Bônus de Adimplemento 1: o pagamento integral e tempestivo das parcelas referidas no item “i” acima (do 1º ao 15º ano) dará direito a recuperanda a um bônus de adimplemento correspondente a 90% (noventa por cento) da última parcela referente ao 16º ano. v) Bônus de Adimplemento 2: a qualquer momento, a recuperanda poderá, conforme disponibilidade de caixa e a seu critério, efetuar pagamentos antecipados das parcelas previstas entre os anos 1 e 15, referidas no item “i”, acima. Estes pagamentos, que deverão se dar em iguais condições para todos os credores de cada classe, se consistirem em antecipação superior a 12 (doze) meses em relação ao prazo de vencimento previsto, outorgarão à recuperanda um bônus de adimplemento consistente em 70% (setenta por cento) de desconto do valor da parcela antecipada. vi) Termo Inicial dos Pagamentos: os pagamentos iniciarão no dia 25 do 20º (vigésimo) mês contado da data do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial.

Pagamento dos Credores Quirografários Não Financeiros

Os credores quirografários não financeiros Os credores quirografários financeiros serão pagos através de um plano de amortização progressiva, nos seguintes termos: i) 1% (um por cento) por ano, do 1º ao 5º ano; 2% (dois por cento) por ano, do 6º ao 10º ano; 3% (três por cento) por ano, do 11º ao 15º ano; 70% (setenta por cento) no 16º ano. Os percentuais incidem sobre o saldo devedor, tomando por base o montante inscrito na relação ou quadro geral de credores. A referência a “ano” observará o termo inicial estabelecido abaixo. ii) Correção: todos os pagamentos serão corrigidos anualmente pela TR a partir da data do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial, pro rata dies. iii) Juros Compensatórios: serão aplicados juros compensatórios de 1% (um por cento) ao ano, contabilizados desde a data do trânsito em julgado da decisão de concessão da recuperação judicial, pro rata dies. iv)



Bônus de Adimplemento 1: o pagamento integral e tempestivo das parcelas referidas no item “i” acima (do 1º ao 15º ano) dará direito a recuperanda a um bônus de adimplemento correspondente a 90% (noventa por cento) da última parcela referente ao 16º ano. v) Bônus de Adimplemento 2: a qualquer momento, a recuperanda poderá, conforme disponibilidade de caixa, efetuar pagamentos antecipados das parcelas previstas entre os anos 1 e 15, referidas no item “i”, acima. Estes pagamentos, que deverão se dar em iguais condições para todos os credores de cada classe, se consistirem em antecipação superior a 12 (doze) meses em relação ao prazo de vencimento previsto, outorgarão à recuperanda um bônus de adimplemento consistente em 60% (sessenta por cento) de desconto do valor da parcela antecipada. vi) Termo Inicial dos Pagamentos: os pagamentos iniciarão no dia 25 do 20º (vigésimo) mês contado da data do trânsito em julgado da decisão que conceder a recuperação judicial.

Pagamento dos Credores ME/EPP

Os credores Microempresa e Empresas de Pequeno Porte que se enquadram na classe prevista no inciso IV do artigo 41 da LREF serão pagos da seguinte forma: (i) mediante compensação de eventuais créditos; (ii) integralmente em até um ano da homologação do Plano de Recuperação Judicial.

6. Premissas Estabelecidas

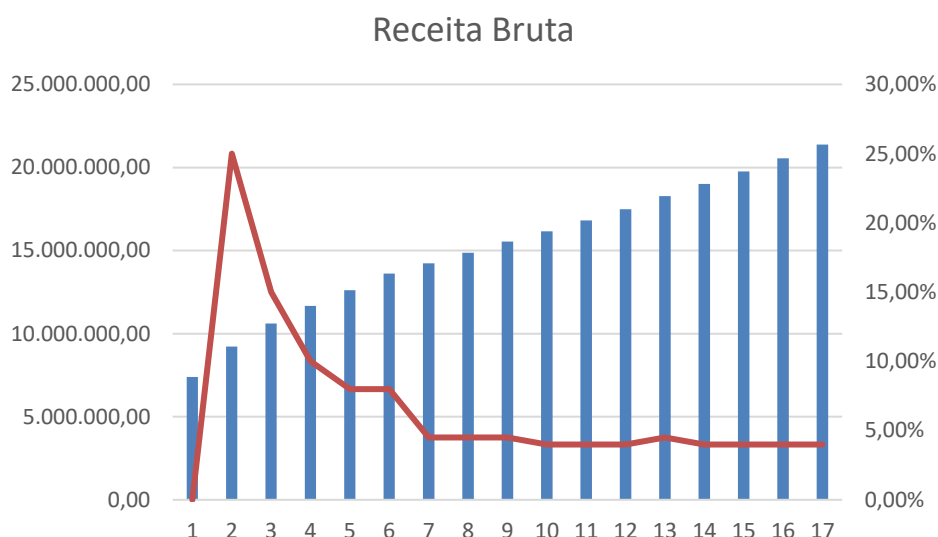
6.1 Período de Elaboração



O presente Laudo foi elaborado contemplando um horizonte temporal de 16 (dezesseis) anos, sendo o ano 1, correspondente aos primeiros 12 meses contados a partir do trânsito em julgado da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial.

6.2 Projeção de Faturamento

Visando a projeção de faturamento, utilizaram-se como critério, as perspectivas macroeconômicas e setoriais, tomando-se ainda como base os dados fornecidos pela Sagres Desenvolvimento Imobiliário S/A tendo em vista a reestruturação proposta por seus administradores.



6.3 Custos e Despesas Variáveis

Foram considerados como custos variáveis, compondo o Custo de Imóveis Vendidos, materiais diretos e insumos, utilizando para a sua projeção a participação percentual média histórica da recuperanda conforme apurado através de suas demonstrações contábeis. Ainda como despesas variáveis, estimou-se conforme as médias históricas anuais distribuídas entre comissões e outras.

6.4 Custos Fixos



Os custos fixos foram projetados considerando-se dados históricos, acrescidas, periodicamente, da inflação projetada, baseada nos pronunciamentos do COPOM (Comitê de Política Monetária do Banco Central), ponderada com as adequações e reduções da estrutura de custos fixos projetadas pela empresa através de seus administradores.

6.5 Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais

As despesas gerais, administrativas e comerciais foram projetadas considerando-se dados históricos, acrescidas, periodicamente, da inflação projetada, baseada nos pronunciamentos do COPOM (Comitê de Política Monetária do Banco Central), ponderada com as adequações e reduções da estrutura de custos fixos projetadas pela empresa através administradores. Como despesas gerais, administrativas e comerciais estão incluídas as seguintes rubricas:

- a) Despesas com pessoal;
- b) Pró-labore;
- d) Aluguel administrativo;
- e) Materiais de expediente;
- f) Serviços de terceiros; e
- g) Outras despesas administrativas.

6.6 Necessidade de Capital de Giro (NKG)

A necessidade de capital de giro foi projetada a partir do ciclo financeiro atual da empresa e sua expectativa de variação ao longo dos anos. Também se projetou a manutenção da estrutura de capital atualmente utilizada para a cobertura dos investimentos, quando houver.



6.8 Investimentos em CAPEX

Os investimentos em ativos fixos foram dimensionados com o objetivo de suprir o crescimento projetado bem como a recomposição de imobilizado, quando necessário.

7. Demonstrações Financeiras Projetadas

Após a definição das premissas, acima elencadas, chega-se aos seguintes demonstrativos projetados:

- i) Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado;
- ii) Demonstrativo de Fluxo de Caixa Projetado; e
- iii) Balanço Patrimonial Projetado.

Para melhor visualização das informações, distribui-se os demonstrativos em períodos, do ano 1 ao ano 8 e, depois, do no 9 ao ano 16.

7.1 Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado



	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
Receita Operacional Bruta	7.384.775,98	8.935.578,94	10.275.915,78	11.303.507,36	12.207.787,95	13.384.410,98	14.239.163,86	14.879.926,24
Deduções da receita bruta	496.995,42	601.364,46	691.569,13	760.726,05	821.584,13	887.310,86	958.295,73	1.031.419,04
Receita Operacional Líquida	6.887.780,56	8.334.214,48	9.584.346,65	10.542.781,31	11.386.203,82	12.297.100,13	13.280.868,14	13.878.507,20
Custos dos Imóveis Vendidos	3.926.533,23	4.751.105,20	5.462.770,98	6.010.148,08	6.490.959,93	7.010.236,72	7.571.055,66	7.911.753,16
Resultado Bruto	2.961.247,34	3.583.109,28	4.120.575,67	4.532.633,23	4.895.243,89	5.286.863,40	5.709.812,48	5.966.754,04
Despesas Operacionais, Gerais e Administrativas	2.430.623,71	2.540.001,78	2.654.301,86	2.773.745,44	2.898.563,98	3.028.999,36	3.165.304,33	3.307.743,03
Depreciação	30.000,00	29.700,00	29.403,00	29.108,97	28.817,88	28.529,70	28.244,40	27.961,96
Resultado antes das Receitas e Despesas Financeiras	500.623,63	1.013.407,50	1.436.870,81	1.729.778,82	1.967.862,03	2.229.334,34	2.516.263,74	2.631.049,05
Despesas Financeiras	956.716,04	953.392,89	984.725,45	970.372,42	955.402,82	939.890,67	922.792,53	898.874,06
Receitas Financeiras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado antes do IR e da CSLL	-456.092,41	60.014,61	452.145,36	759.406,41	1.012.459,20	1.289.443,67	1.592.471,20	1.732.174,99
IR e CSLL	0,00	14.403,51	129.729,42	234.198,18	320.236,13	414.410,85	517.440,21	564.939,50
Resultado Líquido do Exercício	-456.092,41	45.611,10	322.415,94	525.208,23	692.223,07	875.032,82	1.075.030,99	1.167.235,49

	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16
Receita Operacional Bruta	15.549.522,92	16.249.251,45	16.980.467,76	17.829.491,15	18.720.965,71	19.657.084,00	20.639.864,70	21.671.857,93
Deduções da receita bruta	1.046.482,89	1.093.574,62	1.142.785,48	1.199.924,75	1.259.920,99	1.322.917,04	1.389.062,89	1.458.516,04
Receita Operacional Líquida	14.503.040,03	15.155.676,83	15.837.682,28	16.629.566,40	17.461.044,72	18.334.096,95	19.250.801,80	20.213.341,89
Custos dos Imóveis Vendidos	8.267.782,06	8.639.832,25	9.028.624,70	9.480.055,94	9.954.058,73	10.451.761,67	10.974.349,75	11.523.067,24
Resultado Bruto	6.235.257,97	6.515.844,58	6.809.057,58	7.149.510,46	7.506.985,99	7.882.335,29	8.276.452,05	8.690.274,65
Despesas Operacionais, Gerais e Administrativas	3.456.591,47	3.612.138,08	3.774.684,30	3.944.545,09	4.122.049,62	4.307.541,85	4.501.381,23	4.703.943,39
Depreciação	27.682,34	27.405,52	27.131,46	26.860,15	26.591,55	26.322,39	26.053,15	25.784,00
Resultado antes das Receitas e Despesas Financeiras	2.750.984,16	2.876.300,98	3.007.241,83	3.178.105,23	3.358.344,82	3.550.861,04	3.753.531,66	3.966.946,03
Despesas Financeiras	873.571,13	847.866,44	821.741,92	795.178,66	759.918,51	726.931,61	693.523,50	659.673,10
Receitas Financeiras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado antes do IR e da CSLL	1.877.413,03	2.028.434,54	2.185.499,91	2.382.926,56	2.598.426,31	2.823.929,43	3.060.008,17	3.307.272,93
IR e CSLL	614.320,43	665.667,74	719.059,97	786.195,03	859.464,95	936.136,01	1.016.402,78	1.100.472,80
Resultado Líquido do Exercício	1.263.092,60	1.362.766,79	1.466.429,94	1.596.731,53	1.738.961,37	1.887.793,42	2.043.605,39	2.206.800,13

7.2 Demonstrativo de Fluxo de Caixa Projetado



Demonstrativo de Fluxo de Caixa	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
Resultado Líquido do Exercício	-456.092,41	45.611,11	322.415,94	525.208,23	692.223,07	875.032,82	1.075.031,00	1.167.235,49
(+) Depreciação	30.000,00	29.700,00	29.403,00	29.108,97	28.817,88	28.529,70	28.244,40	27.961,96
(+/-) Variação da Necessidade de Capital de Giro	880.075,90	909.445,33	751.573,17	540.449,99	460.043,66	345.771,66	825.870,72	832.537,28
(-) Receita Financeira (Deságio)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	453.983,49	984.756,44	1.103.392,11	1.094.767,19	1.181.084,61	1.049.334,19	1.929.146,12	2.027.734,73
(-) Investimento em Capex e Outros	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00
(+) Alienação Ativos/Outras Entradas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00
(+) Ingresso Extraconcursal Antecipação do Faturamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Amortização Extraconcursal Antecipação do Faturamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Credores Trabalhista	-268.277,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Credores Garantia Real	0,00	-187.032,21	-187.032,21	-187.032,21	-187.032,21	-187.032,21	-374.064,43	-374.064,43
(-) Credores Quotografários	0,00	-631.716,47	-631.716,47	-631.716,47	-631.716,47	-631.716,47	-1.263.432,95	-1.263.432,95
(-) Credores ME/EPP	-78.930,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Passivo Tributário	-147.695,52	-178.711,58	-205.518,32	-226.070,15	-244.155,76	-263.688,22	-284.783,28	-297.598,52
Fluxo de Caixa de Financiamento	-494.903,48	-997.460,26	-1.024.267,00	-1.044.818,83	-1.062.904,44	-1.082.436,91	-1.922.280,65	-1.935.095,90
Fluxo de Caixa das Atividades	-90.919,99	-62.703,83	29.125,11	-50,64	68.180,17	-83.102,71	-43.134,53	42.638,84
Saldo de Caixa	95.827,67	33.123,84	62.248,95	62.197,31	130.377,48	47.274,76	4.140,23	46.779,06

Demonstrativo de Fluxo de Caixa	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16
Resultado Líquido do Exercício	1.262.092,60	1.362.766,79	1.466.429,94	1.596.731,53	1.738.961,37	1.887.793,42	2.043.605,39	2.206.800,13
(+) Depreciação	27.682,34	27.405,52	27.131,46	26.860,15	26.591,55	23.932,39	21.539,15	19.385,24
(+/-) Variação da Necessidade de Capital de Giro	676.817,79	642.708,27	609.000,81	1.143.848,02	1.122.558,29	790.559,73	746.196,43	541.665,06
(-) Receita Financeira (Deságio)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais	1.967.592,74	2.032.880,58	2.102.562,21	2.767.439,69	2.888.111,20	2.702.285,55	2.811.340,97	2.767.850,43
(-) Investimento em Capex e Outros	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00
(+) Alienação Ativos/Outras Entradas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00	-50.000,00
(+) Ingresso Extraconcursal Antecipação do Faturamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Amortização Extraconcursal Antecipação do Faturamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Credores Trabalhista	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Credores Garantia Real	-374.064,43	-374.064,43	-374.064,43	-561.096,64	-561.096,64	-561.096,64	-561.096,64	-561.096,64
(-) Credores Quotografários	-1.263.432,95	-1.263.432,95	-1.263.432,95	-1.895.149,42	-1.895.149,42	-1.895.149,42	-1.895.149,42	-1.895.149,42
(-) Credores ME/EPP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Passivo Tributário	-310.990,46	-324.985,03	-339.609,36	-356.589,82	-280.814,49	-294.855,21	-309.597,97	-260.052,30
Fluxo de Caixa de Financiamento	-1.948.487,83	-1.962.482,40	-1.977.106,73	-2.812.835,88	-2.737.060,54	-2.751.101,27	-2.765.844,03	-2.716.308,35
Fluxo de Caixa das Atividades	-30.895,09	20.398,18	75.455,48	-95.396,19	101.050,66	-98.815,72	-4.503,06	1.542,07
Saldo de Caixa	15.883,97	36.282,15	111.737,64	16.341,45	117.392,11	18.576,39	14.073,33	15.615,41

7.3 Balanço Patrimonial Projetado



ATIVO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
Ativo Circulante	38.127.624,50	37.189.832,51	36.497.078,85	35.979.342,93	35.607.583,27	35.400.275,42	34.554.637,63	33.822.889,10
Caixa e Equivalentes	95.827,67	33.123,84	62.248,95	62.197,31	130.377,48	47.274,76	4.140,23	46.779,06
Contas a Receber	3.118.016,53	2.928.884,21	3.282.584,21	3.610.842,63	3.899.710,04	4.394.803,66	4.350.855,62	4.463.977,87
Estoques	34.297.792,26	33.611.836,41	32.536.257,65	31.690.314,95	30.961.437,70	30.342.208,95	29.583.653,73	28.696.144,11
Outros Ativos Circulantes	615.988,05	615.988,05	615.988,05	615.988,05	615.988,05	615.988,05	615.988,05	615.988,05
Ativo Não Circulante	22.367.790,54	22.188.090,54	22.208.687,54	22.229.578,57	22.250.760,69	22.272.230,98	22.293.986,58	22.316.024,62
Realizável a Longo Prazo	6.063.469,30	6.063.469,30	6.063.469,30	6.063.469,30	6.063.469,30	6.063.469,30	6.063.469,30	6.063.469,30
Investimentos	15.790.686,93	15.790.686,93	15.790.686,93	15.790.686,93	15.790.686,93	15.790.686,93	15.790.686,93	15.790.686,93
Imobilizado	37.333,32	57.633,32	78.230,32	99.121,35	120.303,47	141.773,77	163.529,36	185.567,40
Intangível	276.300,99	276.300,99	276.300,99	276.300,99	276.300,99	276.300,99	276.300,99	276.300,99
TOTAL DO ATIVO	60.295.415,04	59.377.923,04	58.705.766,39	58.208.921,50	57.858.273,95	57.672.506,41	56.848.624,21	56.138.913,72

PASSIVO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8
Passivo Circulante	163.605,55	197.962,72	227.657,12	250.422,84	270.456,66	292.093,20	315.460,65	373.610,57
Fornecedores	163.605,55	197.962,72	227.657,12	250.422,84	270.456,66	292.093,20	315.460,65	373.610,57
Passivo Extracurricular Antecipação de Faturamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Passivo Não Circulante	87.859.055,26	86.861.595,00	85.837.327,99	84.792.509,16	83.729.604,72	82.647.167,81	80.724.887,16	78.789.791,27
Credores Trabalhistas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Credores Quirografários	63.171.647,29	62.539.930,82	61.908.214,34	61.276.497,87	60.644.791,40	60.013.064,93	58.749.631,98	57.486.199,03
Credores ME/EPP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Credores Garantia Real	18.703.228,26	18.516.189,05	18.329.156,83	18.142.124,62	17.955.092,41	17.768.060,20	17.593.995,77	17.019.931,35
Passivo Tributário	5.984.186,71	5.805.475,13	5.599.956,82	5.373.886,67	5.129.730,91	4.866.042,69	4.581.259,41	4.283.660,89
Patrimônio Líquido Ajustado	-27.727.245,77	-27.681.634,67	-27.359.218,73	-26.834.010,50	-26.141.787,43	-25.266.754,60	-24.191.723,61	-23.024.488,12
Capital Social	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00
Resultados Acumulados e Ajustes	-42.727.245,77	-42.681.634,67	-42.359.218,73	-41.834.010,50	-41.141.787,43	-40.266.754,60	-39.191.723,61	-38.024.488,12
TOTAL DO PASSIVO	60.295.415,04	59.377.923,04	58.705.766,39	58.208.921,50	57.858.273,95	57.672.506,41	56.848.624,21	56.138.913,72

ATIVO	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	ano 13	ano 14	ano 15	ano 16
Ativo Circulante	33.138.988,69	32.527.247,63	32.082.061,95	30.899.469,29	30.099.162,97	29.248.497,74	28.538.444,00	28.040.999,04
Caixa e Equivalentes	15.883,97	36.282,15	111.737,64	16.341,45	117.392,11	18.576,39	14.073,33	15.615,41
Contas a Receber	4.664.856,88	4.874.775,43	5.094.140,33	5.150.741,89	5.304.273,62	5.514.884,48	5.733.295,75	5.899.561,33
Estoques	27.835.259,79	27.000.202,00	26.190.195,94	25.116.397,90	24.061.509,19	23.099.048,82	22.175.086,87	21.509.834,27
Outros Ativos Circulantes	615.988,05	615.988,05	615.988,05	615.988,05	615.988,05	615.988,05	615.988,05	615.988,05
Ativo Não Circulante	22.338.342,28	22.360.936,76	22.383.805,30	22.406.945,15	22.430.353,60	22.456.421,21	22.484.882,06	22.515.496,82
Realizável a Longo Prazo	6.063.469,30	6.063.469,30	6.063.469,30	6.063.469,30	6.063.469,30	6.063.469,30	6.063.469,30	6.063.469,30
Investimentos	15.790.686,93	15.790.686,93	15.790.686,93	15.790.686,93	15.790.686,93	15.790.686,93	15.790.686,93	15.790.686,93
Imobilizado	207.885,06	230.479,55	253.348,08	276.487,94	299.896,39	325.964,00	354.424,85	385.039,61
Intangível	276.300,99	276.300,99	276.300,99	276.300,99	276.300,99	276.300,99	276.300,99	276.300,99
TOTAL DO ATIVO	55.470.330,96	54.888.184,39	54.395.867,25	53.306.414,44	52.529.516,57	51.704.918,96	51.023.326,06	50.556.495,87

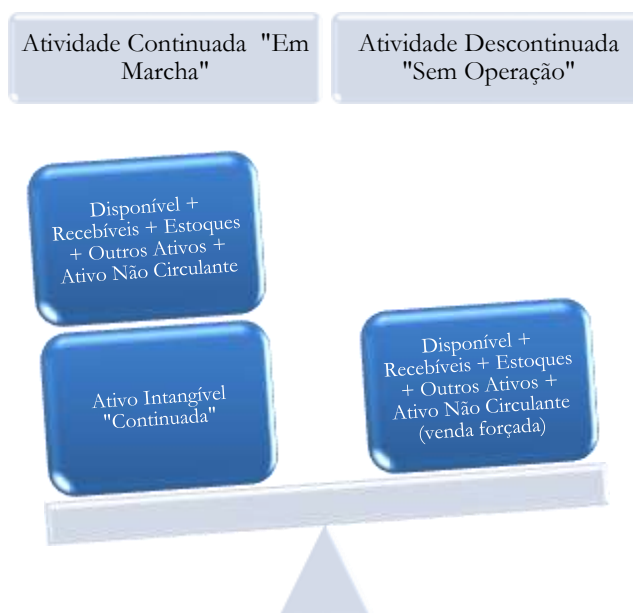
PASSIVO	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	ano 13	ano 14	ano 15	ano 16
Passivo Circulante	390.423,04	407.992,08	426.351,72	553.003,26	774.204,57	812.914,80	853.560,54	896.238,56
Fornecedores	390.423,04	407.992,08	426.351,72	553.003,26	774.204,57	812.914,80	853.560,54	896.238,56
Passivo Extracurricular Antecipação de Faturamento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Passivo Não Circulante	76.841.303,44	74.878.821,04	72.901.714,31	70.088.878,43	67.351.817,89	64.600.716,62	61.834.872,60	59.118.564,25
Credores Trabalhistas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Credores Quirografários	56.222.766,09	54.958.333,14	53.695.900,20	51.800.750,78	49.905.601,36	48.010.451,94	46.115.302,52	44.220.353,10
Credores ME/EPP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Credores Garantia Real	16.645.866,92	16.271.802,50	15.897.738,07	15.336.641,43	14.775.544,80	14.214.448,16	13.653.351,52	13.092.254,88
Passivo Tributário	3.972.670,43	3.647.685,40	3.308.076,05	2.951.486,22	2.670.671,74	2.375.816,53	2.066.288,56	1.806.156,26
Patrimônio Líquido Ajustado	-21.761.395,52	-20.398.628,72	-18.932.198,78	-17.335.467,25	-15.596.505,89	-13.708.712,46	-11.665.107,07	-9.458.306,94
Capital Social	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00
Resultados Acumulados e Ajustes	-36.761.395,52	-35.398.628,72	-33.932.198,78	-32.335.467,25	-30.596.505,89	-28.708.712,46	-26.665.107,07	-24.458.306,94
TOTAL DO PASSIVO	55.470.330,96	54.888.184,39	54.395.867,25	53.306.414,44	52.529.516,57	51.704.918,96	51.023.326,06	50.556.495,87



8. Teste de Razoabilidade do Plano

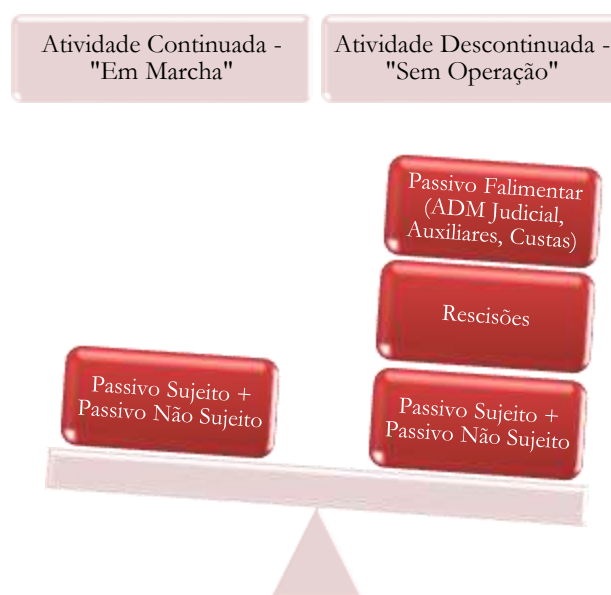
Os credores necessitam do maior número de informações possíveis para o processo de tomada de decisão quanto da aprovação ou rejeição do plano de recuperação judicial. Uma informação fundamental é o que aconteceria com seus direitos em caso de uma possível falência.

Ativo



Passivo





A seguir, apresenta-se uma simulação da realização dos ativos e satisfação dos credores conforme determinam os Artigos nº 83 e nº 84 da Lei 11.101/05.

Simulação Pagamentos Credores - Liquidação dos Ativos			
Contas	Passivo	Saldo do Ativo Estimado	Status
Ativo Atividade Descontinuada "Sem Operação"	-	10.538.426,69	-
Despesas Relacionadas a ADM Massa (ADM Judicial, Auxiliares, Custas)	2.466.662,30	8.071.764,40	Coberto
Rescisões Trabalhistas (Estimadas)	200.000,00	7.871.764,40	Coberto
Trabalhista Sujeito a Recuperação	268.277,18	7.603.487,22	Coberto
Tributos decorrentes últimas operações	124.248,86	7.479.238,36	Coberto
Garantia Real	18.703.221,26	(11.223.982,90)	Coberto Parcialmente
Tributários	6.131.882,23	(17.355.865,13)	Não Coberto
ME/EPP	78.930,78	(17.434.795,91)	Não Coberto
Quirografários	63.171.647,29	(80.606.443,20)	Não Coberto

Observa-se claramente que a falência não é a melhor opção aos credores, visto que restaria uma vasta quantidade de credores que não seriam cobertos pela alienação de ativos, portanto indiscutivelmente a melhor alternativa aos credores é o recebimento de seus créditos com a empresa em marcha, ou seja, o recebimento de seus créditos através da geração de caixa proporcionada pela plena atividade operacional da empresa.



9. Disposições Finais e Conclusão

1. Ressalva-se que, não conduzimos verificação independente de quaisquer ativos ou passivos da empresa objeto deste laudo, consideramos como completas, exatas e verdadeiras as informações obtidas de sua administração;
2. As estimativas e projeções realizadas neste laudo envolvem elementos de julgamento e análises subjetivos, que podem ou não se concretizarem;
3. As premissas utilizadas para as projeções de resultados e fluxo de caixa, bem como as expectativas de amortização propostas são compatíveis com padrões adotados no mercado e apresentam razoabilidade;
4. A possibilidade de continuação das atividades operacionais da empresa proporcionará geração de recursos compatível com as previsões de amortizações propostas, possibilitando assim reestruturação do passivo da empresa, atendendo o dispositivo no art. 47 da Lei nº 11.101/2005, ou seja, viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira;
5. O índice oferecido para atualização monetária do endividamento sujeito à recuperação é compatível entre a manutenção dos valores dos créditos no tempo e a capacidade de pagamento das obrigações das sociedades perante a Recuperação Judicial;
6. Devido aos montantes de caixa líquido estimados podemos afirmar a real necessidade de reescalonamento do passivo como um todo.



7. Respeitados os limites de geração de caixa estimados, é perceptível a necessidade do período de carência para início das amortizações dos créditos propostos. Este período servirá fundamentalmente para recomposição do capital de giro próprio e consequente redução do custo financeiro da operação.

Desta forma, após a tabulação e análise das informações para elaboração deste laudo, bem como dos meios de recuperação utilizados e, observando o atendimento de todas as expectativas estabelecidas, verifica-se ser viável o Plano de Recuperação Judicial apresentado.

Porto Alegre/RS, agosto de 2020

Mirar Contabilidade SS

João Calos Meroni Miranda

CRC/RS 37.2018

Diego Leandro Malgarizi

CRC/RS 90.107

Mariana Daher Miranda

CRC/RS 96.793

